

REAL



Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	87
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.103	Grund m ²	47.989
Byggeår	2009		

Sagsnr. **4815595**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 18.06.2026



Velindrettet feriehus i naturskønt område nær Vesterhavet og Nissum Fjord

Tæt på både Vesterhavet og Nissum Fjord ligger dette hyggelige og velindrettede feriehus, som danner en ideel ramme om ophold i rolige og naturskønne omgivelser.

Boligen fremstår funktionel med tre gode soveværelser, et lyst badeværelse med spabad til to personer samt et åbent opholdsrum, hvor køkken og stue er kombineret. Her skabes et naturligt samlingspunkt med plads til både afslapning og samvær. Brændeovnen bidrager med ekstra hygge på kølige dage. Derudover er der en stor hems med mulighed for ekstra sovepladser.

Udendørs byder ejendommen på en delvist overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og giver mulighed for ophold i al slags vejr.

I klitplantagen findes bl.a. mange vandrestier, cykelruter, udsigtspunkter, hundeskov og en stor flot skovlegeplads samt en skøn badesø ideel til badning med børn. Desuden er der ikke mange minutters gang til Vesterhavet. Ønsker man at stå på paddleboard er det ideelt at bruge Nissum Fjord der er beliggende tæt på. Fra Fjand er der ligeledes kort afstand til Thorsminde, hvor der er mulighed for at fiske fra molen eller bare nyde en is på havnen. Indkøb samt multihal i Sdr. Nissum er blot 4 km fra huset.

Huset er tilmeldt udlejning gennem Novasol og havde i 2025 en lejeindtægt på kr. 57.154 + forbrug.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ida Nørbjerg Larsen

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 18.06.2026

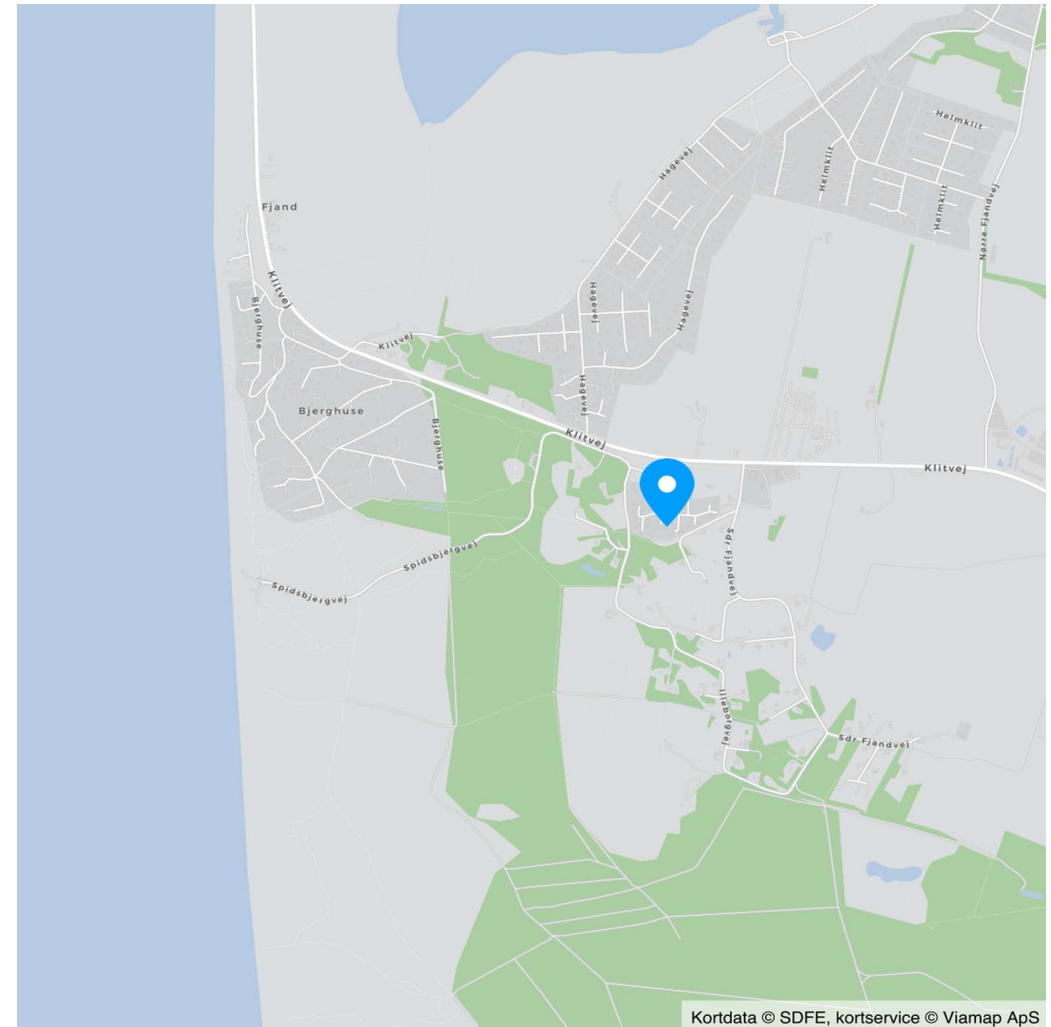
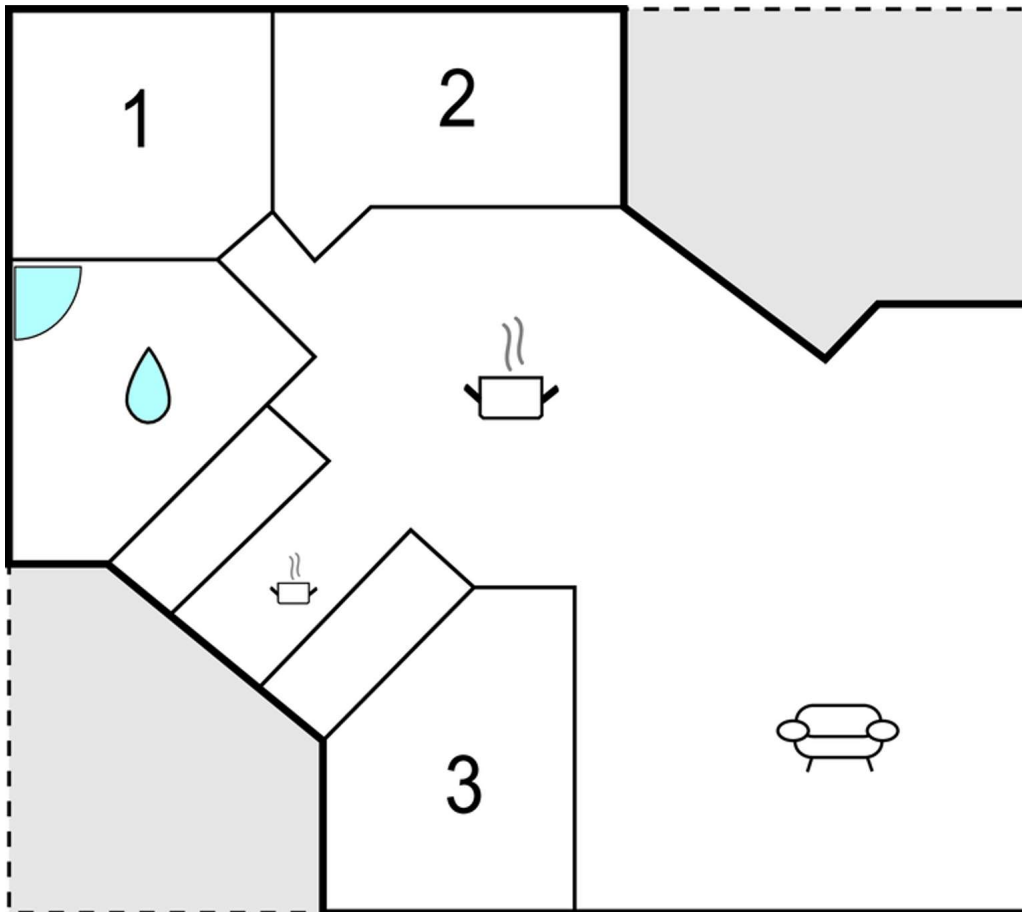




Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 18.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Bolig til ferie- og fritidsformål
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 25x Sdr. Nissum Mark, Sdr. Nissum
BFE-nr.: 337424
Ejerl. Nr.: 32
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 910.000
Grundværdi: 144.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 728.000
Grundlag for grundskyld: 115.200

Arealer**

Tinglyst areal: 87 m²
Heraf tinglyst boligareal: m²
Heraf andre arealer: 87 m²
BBR-boligareal: 87 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.09.1940 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 2: 17.06.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 13.08.1970 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 30.08.1974 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 29.09.1978 - Dok om oversigt mv,
- Nr. 6: 05.07.2005 - Vedtægter for ejerforeningen Fjand Strand
- Nr. 7: 31.10.2005 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Fjand Strand
- Nr. 8: 07.11.2005 - Dekl. om bebyggelse, beplantning m.v. 58_EL_741
- Nr. 9: 15.11.2005 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr 4 d byrder

Planer

Kommuneplan 31.F.03 - Fjand Strand - feriecenter
Lokalplan 57 (U) - For feriecentret Fjand Strand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Ukendt), Va-skemaskine (Point), Tørretumbler (Gorenje)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Multihallen i Sdr. Nissum

Nuværende ejer giver 700 kr. om året for at (eksempelvis lejere kan) benytte Multihallen i Sdr. Nissum. Inklusiv i lejen er adgang til Multihallen, som byder på et væld af aktiviteter. Der kan bl.a. spilles badminton, volleyball, bordtennis, airhockey og billiard. Udendørs kan man benytte den store legeplads, klatre på klatrevæggen m.m.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Fællesudg./ejerforening

kr. 3.713
kr. 1.325
kr. 1.510
kr. 639
kr. 53
kr. 6.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.295.000
kr. 9.650
kr. 6.751
kr. 1.311.401

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 13.240

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Fjand Strand 32, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4815595
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 18.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 560.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 52

Tinglyst: 1 / 52

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg